

Tekninen lautakunta	§ 154	26.06.2018
Tekninen lautakunta	§ 96	14.05.2019

Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaava, osayleiskaavaluonnos ja valmisteluvaiheen kuuleminen

4056/10.02.00/2018

Tela 26.06.2018 § 154

Yleiskaavoituksen tarve ja tausta

Yleiskaavoituksen tarkoituksena on tarkastella Kullasvaaran ja Tykkimäen alueella valtatiehen 6 rajautuvaa maankäyttöä ja alueen liikenteellisiä ratkaisuja.

Valtatien 6 parantamista koskien välillä Tykkimäki-Kaipainen on laadittu vuonna 2009 valmistunut yleissuunnitelma. Yleissuunnitelmassa valtatiehen 6 rinnakkaistie on merkitty valtatiehen pohjoispuolelle. Yleissuunnitelman mukaisesti alueella voimassa olevissa yleiskaavoissa (Saarenmaa-Tykkimäki osayleiskaava ja Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava) rinnakkaistie on merkitty valtatiehen pohjoispuolelle ohjeellisenä yhdystienä. Yleiskaavasuunnittelun aikana rinnakkaistien sijaintia tarkastellaan uudelleen ja tavoitteena on saada ratkaisu, jossa rinnakkaistie olisi mahdollista rakentaa Tykkimäki-Kullasvaara -alueella valtatiehen 6 eteläpuolelle. Nykyisissä voimassa olevissa yleiskaavoissa valtatiehen pohjoispuolelle merkityt yhdystien merkinnät poistetaan. Alueen liikennettä tulee tarkastella rinnakkaistien toimivuuden osalta myös kaa voitettavan alueen ulkopuolella.

Yleiskaavatyön aikana tarkastellaan valtatiehen 6 rajautuvaa maankäyttöä. Voimassa olevissa yleiskaavoissa alueita on merkitty mm. matkailupalvelujen, urheilu- ja virkistyspalvelujen alueiksi, maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueiksi sekä teollisuus- ja varastoalueiksi. Alueita on osoitettu myös asumiselle. Tykkimäen liittymän (Valtatie 6 ja Karjalankatu) maankäyttöä tarkastellaan kaavatyön aikana.

Maijanaron puhtaiden ylijäämämaiden välivarastointi- ja läjitysalue on merkitty Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa selvitysalueena. Toiminta on käynyt läpi ympäristövaikutusten arviointimenettelyn (YVA). Laadittavassa yleiskaavassa ylijäämämaiden välivarastointi- ja läjitysalue on tarkoitus merkitä asianmukaisella yleiskaavamerkinnällä.

Kaavasuunnittelussa hyödynnetään alueelle laadittujen kaavojen ja suunnitelmien yhteydessä laadittuja selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä. Erityisesti selvitettäväksi tulee rinnakkaistien linjauksen tutkiminen yleissuunnitelmatasolla. Suunnittelualueelle on tehty selvityksiä mm. RRT-kaavarungon, Maijanaron puhtaiden ylijäämämaiden välivarastointi- ja läjitysalueen YVA-menettelyn, Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan, Saarenmaa-Tykkimäki osayleiskaavan ja valtatiehen 6 yleissuunnitelman yhteydessä.

Yleiskaavoituksen tavoitteet

Osayleiskaavan tavoitteena on tarkastella Kullasvaaran ja Tykkimäen ympäristössä valtatiehen 6 rajautuvaa maankäyttöä ja liikennejärjestelyjä. Valtatien 6 parantamista koskevassa yleissuunnitelmassa osoitetun rinnakkaistien sijoittamista tarkastellaan uudelleen, jotta uusi rakennettava tie palvelisi tehokkaasti myös Kullasvaaran logistiikka-aluetta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavoituksen vireille tuleminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukaisesti kaavoituksen alkuvaiheessa laaditaan kaavoituksen lähtökohtia, tavoitteita, aikataulua ja osallistumisen järjestämistä kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). OAS asetetaan kaavan vireilletulon jälkeen 30 päiväksi nähtäville, jonka kuluessa siitä voi antaa palautetta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavoitustyön kuluessa.

Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä (MRL 63 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on esityslistan

oheismateriaalina.

Kaavahankkeen verkkosivut: www.kouvola.fi/kullasvaara-tykkimaki

Lisätietoja: yleiskaavapäällikkö Marko Luukkonen, puh. 020 615 7169, [marko.luukkonen\(a\)kouvola.fi](mailto:marko.luukkonen(a)kouvola.fi) tai kaavoitusinsinööri Olli Ruukonen, puh. 020 615 9235

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta hyväksyy Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavan vireilletulon, hyväksyy esittelytekstin mukaisesti tavoitteet kaavasunnittelulle sekä asettaa kaavan OAS:n nähtäville.

Teknisen lautakunnan päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tela 14.05.2019 § 96

Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaava, valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §)**Kaavan tavoite**

Kaupungin yksi tärkeimmistä strategisista kehittämiskärjistä on rautatieverkkoon liittyvän logistiikkatoimialan toimintaolosuhteiden edistäminen. Kaupunki on nimennyt kärkihankkeekseen maantie- ja rautatiekuljetuk-

set yhdistävän Kullasvaaran terminaalialueen toteuttamisen. Terminaaliratatapiha-alueen toteuttaminen on tällä hetkellä toteutusvaiheessa. Yleiskaavalla pyritään varautumaan tulevaan kehitykseen noin 10-15 vuoden aikaperspektiivillä luomalla maankäytölliset puitteet alueen kehittämistavoitteiden toteuttamiselle sekä maanhankinnalle.

Kaavan tarkoitus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yleiskaavoitettu Saarenmaa-Tykkimäki osayleiskaavalla tai Kouvolan keskeisen kaupunkialueen strategisella yleiskaavalla. Näiden kaavojen muuttamisesta/tarkentamisesta on nyt kyse. Työn taustaselvityksenä toimii Kullasvaaran alueelle laadittu kaavarunkosuunnitelma.

Osayleiskaavalla suunnitellaan Tykkimäen ja Häkämäentien välisellä alueella valtatie 6 liikennejärjestelyt sekä siihen kytkeytyvää maankäyttöä. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet kytkeytyvät mm. toteutusvaiheessa olevan Kullasvaaran logistiikka-alueen terminaalin liikenneyhteystarpeisiin ja yleisesti alueen maankäytön kehittämistarpeisiin. Yleiskaavassa suunnitellaan logistiikka-alueen ohella Vt6:n Kullasvaaran liittymäalue ja sen yhteydet Tykkimäen-Käyrälammen alueen nykyiseen ja suunniteltuun matkailu- ja virkistyspainotteiseen maankäyttöön. Suunnittelukohteena on myös valtatie rinnakkaistieverkko Tykkimäen ja Jyräntien välisellä alueella. Edellisten lisäksi kaavassa on tarkoitus osoittaa voimassa olevassa yleiskaavassa vielä selvitysalueena osoitettu Maijanaron maa-ainesten otto- ja läjitysalue, toimintaa vastaavalla yleiskaavamerkinnällä.

Suunnittelutilanne

Suunnittelualue sijoittuu haasteelliseen ympäristöön, jossa sen sijainti ja olosuhteet sanelevat yhtä aikaa selkeät tavoitteet, mahdollisuudet ja rajoitteet suunnittelulle. Liikenneverkko, olemassa oleva ja rajautuva maankäyttö, rakennettavuustekijät, yhdyskuntatekniset verkostot sekä hyödynnettävissä olevan alueen rajallinen määrä vaikuttavat kaavoituksen lähtökohtiin ja mahdollisuuksiin.

Suunnittelussa huomioidaan alueelle laaditut aikaisemmat selvitykset tarkentaen niitä edelleen suunnittelun edetessä. Valtatieverkkoa ja siihen kytkeytyvää maantieverkkoa koskevilta osin suunnittelutyötä tehdään yhteistyössä Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen kanssa. Yleiskaava ja sen yhteydessä laadittava aluevaraussuunnitelma korvaavat aikanaan yleiskaava-alueella päätieverkkoa koskevan maantielain mukaisen aikaisemman yleissuunnitelman. Kaavoitusta varten on tehty tai tehdään parhaillaan selvityksiä mm. pohja- ja pintavesistä, liikennemäärästä ja luonnonympäristöstä.

Alueen suunnittelun kannalta tärkeät maaperää koskevat selvitykset ovat kilpailutusvaiheessa ja selvitysten tulokset saataneen käyttöön vielä kuluvan vuoden aikana. Maaperätietojen pohjalta arvioidaan alueen kortteleiden rakennettavuutta, toteutustapoja ja esirakentamiskustannuksia. Maaperätiedoilla on oma vaikutuksensa myös katuverkon linjausvaihtoehtoihin.

Toinen merkittävä kaavoitukseen vaikuttava asia alueella on Gasum Oy:n maakaasuputki ja sen suhteen tehtävät ratkaisut. Maakaasulinjan

siirtämistä koskeva suunnitteluprosessi maksaa suuruusluokkatasolla 30-50000 euroa ja itse siirtäminen Kullasvaarassa noin 1-3 miljoonaa euroa. Logistiikka-alueen täysimääräinen laajentaminen ja terminaalirata-
tapihan tehokas hyödyntäminen edellyttäisivät kaasuputken siirtämistä pois alueelta. Alueelle jäädessään putki supistaa logistiikalle hyödynnettävissä olevaa aluetta ja aiheuttaa rajoitteita maankäytölle. Putken siirtämisen kustannuksia ja vastaavasti siirrosta saatavia hyötyjä on syytä selvittää/vertailla yleiskaavoituksen yhteydessä, joten asian selvityskustannuksiin niiltä osin on syytä varautua. Aluetta halkovan maakaasun siirtolinjan siirtomahdollisuuksia ja kustannuksia koskeva selvitys on määrä laatia yhdessä Gasum Oy:n kanssa vielä ennen kaavaehdotusvaihetta. Maakaasuputken siirtämisestä tehdään yleiskaavoituksen yhteydessä vähintään taloudellinen esiselvitys tai enintään ns. perussuunnitelma riippuen siitä, merkitäänkö kaasulinja yleiskaavaehdotukseen lopulta jäävänä/olemassa olevana vai poistuvana linjana. Perussuunnitelman tekeminen on edellytys kaasulinjan siirrosta päättämiseksi, tarkemmalle rakentamissuunnittelulle, rakentamiselle, viranomaisluville sekä tarvittaville kiinteistötoimituksille. Ajallisesti maakaasuputken siirtämisen selvityksen käynnistämisestä aina toteutukseen asti vie lyhimmillään aikaa 18-24 kk, josta perussuunnitelman laatiminen vie noin 6 kk.

Yleiskaavaluonnos

Esitystapa: Yleiskaavaluonnoskartta koostuu suurtasoisista aluevarauksista, katu- ja tiemerkinnoista, karttateksteistä sekä edellisiä selittävistä alustavista kaavamääräyksistä. Kaavakarttaa ja määräyksiä täydentää kaavaselostus, jossa kerrotaan kaavoituksen tavoitteista, lähtökohdista, suunnittelusta, kaavamerkinnoista ja kaavan vaikutuksista. Kaavakartta, määräykset ja selostusraportti ovat kaavoituksen tässä vaiheessa vielä luonnostasoisia ja ne täydentyvät ja tarkentuvat määrämuotoiseen esitystapaan ja sisältöön kaavaehdotusvaiheessa. Kaavakartalla esitetään luonnostasolla alueen tavoiteltu maankäyttöratkaisu. Vielä avoimeksi on jätetty kaava-alueen itäosassa Häkämäentiehen rajautuva peltoalue ympäristöineen, josta on suunnittelun keskeneräisyydestä johtuen ja osittain myös keskustelun herättämiseksi tuotettu kolme vaihtoehtoista luonnosta tulevaisuuden maankäytöksi.

Vt 6 Kullasvaaran liittymä ja päätieverkko: Kaavaluonnoksessa on osoitettu Vt6:n Kullasvaaran liittymä (tässä vaiheessa vielä symbolilla – tarkentuu kaavaehdotukseen) ja siihen kytkeytyvä liikenneverkko sekä maankäyttö. Liittymän ympäristön maankäyttö noudattelee pääpiirteissään voimassa olevien yleiskaavojen maankäyttöä, mutta asumista ei liikenteen melualueelle tai liittymän välittömään läheisyyteen enää voimassa olevien kaavojen tapaan esitetä. Valtion liikenneverkossa muutos on Vt6:n rinnakkaistien osoittaminen Vt6:n eteläpuolelle pohjoispuolen sijasta. Liittymään tukeutuva maankäyttö on esitetty palveluille, joka voisivat tukeutua tavalla tai toisella alueen matkailu- ja virkistyspalveluihin. Osittain liittymän eteläpuolelta aluetta voitaisiin hyödyntää myös logistiikka-alueeseen liittyvän toimisto- tms. rakentamisen alueena. Kaavassa esitettävä liikenneverkko kytkee Tykkimäen ja Kullasvaaran alueen maankäytön valtakunnanverkkoon.

Logistiikka-alueen laajentaminen: Yleiskaavaluonnoksessa on esitetty Kullasvaaran logistiikka-alueen maankäyttö Kullasvaaran liittymän ja Häkämäentien välisellä alueella käsittäen voimassa olevan yleiskaavan

mukaiset logistiikalle varatun reservialueen ja siihen rajautuvat suojaviher- ja asuinalueet. Rakenteilla olevan terminaali-alueen laajentamisva-
rauksesta ja sen hyödyntämisen mahdollistamiseksi sekä logistiikka-
ka-alueen muista laajentamistarpeista johtuen, Kullasvaaran yritysalue-
en itäpuolisia alueita tarkastellaan ensisijaisesti teollisuus- ja logistiikka-
katoiminnoille varattavana alueena. Voimassa olevassa yleiskaavassa
alueella on jonkin verran myös asumiselle varattuja alueita. Teollisuus-
ja logistiikka-alueen mittakaavasta johtuen, laadittavassa yleiskaavassa
ei ole syytä teollisuusalueisiin rajautuvia alueita enää merkitä yleiskaava-
vatasolla ensisijaisesti asumiseen tarkoitetuiksi alueiksi. Asuminen siel-
lä (kaavaluonnoksessa suojaviheraluetta) olisi jatkossakin isolta osin
mahdollista, mutta uutta asumista sinne ei enää ole syytä ohjata tai
mahdollistaa. Logistiikka-alueen välittömät tai välilliset vaikutukset voi-
daan arvioida olevan osalle suunnittelualueen asutuksesta jopa siinä
määrin haitallisia/merkittäviä, että ei ole syytä esittää asumiselle alueita
aivan logistiikka-alueen rajalle tai liki keskelle sitä. Ne on kahdessa
luonnosvaihtoehdossa esitetty teollisuusalueena tai katualueen tieltä
väistyvinä. Yritysalueen toimintaedellytykset ovat selkeästi rajatut, jos
asutus on aivan kiinni yritysalueessa tai jos logistiikka-alueen toiminta-
pinta-ala jää asumisen ja yritysalueen välisten varoalueiden johdosta
pieneksi. Edellisestä arviosta huolimatta myös nykyisen yleiskaavatilanteeseen
pohjautuva logistiikkatoimintoja rajatun mahdollistava vaihtoehto on syytä
selvittää ja arvioida yhtenä vaihtoehtoisena kehitysuuntana. Keskustelun
pohjaksi on esitetty luonnostasolla piirrokset terminaali-alueen optimaaliseen
hyödyntämiseen tähtäävästä maankäyttöratkaisusta, olemassa olevan asutuksen
ehdoilla suunnitellusta maankäytöstä ja kolmantena eräänlaisesta ”välimallin”
ratkaisuvaihtoehdosta. Itäosiltaan Karjalankadun jatkeelle on kaksi vaihtoehtoista
linjausta, jotka kytkeytyvät luonnoksessa teollisuusaluevarauksen laajuuteen ja/tai
vaihteistukseen.

Kuuleminen ja vuorovaikutus

Kaavan osallisilla ja kuntalaisilla on mahdollisuus ilmaista mielipiteensä
suunnitelmista. Vuorovaikutus järjestetään maankäyttö- ja rakennuslain ja
–asetuksen säädösten mukaisesti. Asiasta kuulutetaan kaupungin hallintosäännön
mukaisesti paikkakunnalla yleisesti ilmestyvässä sanomalehdessä ja kaupungin
internetsivuilla. Lakisääteistä tiedottamista täydennetään lisäksi lähialueen
asukkaiden kirjetiedotuksella ja suunnittelusta järjestetään yleisötilaisuus.

Kaavaluonnosaineisto asetetaan 30 päivän ajaksi julkisesti nähtäville. Aineistoon
on mahdollista tutustua ja siitä voi lausua mielipiteensä joko suullisesti tai kirjallisesti.
Lähtökohtaisesti toivotaan mielipiteen esittämistä kirjallisessa muodossa mahdollisen
suullisen palautteen ohella. Viranomaisia ja erikseen OAS:ssa mainittuja osallisia
kuullaan lausuntopyyntömenettelyllä.

Jatkotoimenpiteet

Valmisteluvaiheen palaute ja mm. lisäselvitysten myötä tarkentunut suunnittelutilanne
johtopäätöksineen saatetaan lautakuntaan tiedoksi ja keskusteltavaksi ennen varsinaista
kaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä. Yleiskaavaehdotus saadaan tämänhetkisen
arvion mukaan lautakuntakäsittelyyn loppuvuonna 2019 tai vuoden 2020 alkupuoliskolla.

Tekninen lautakunta	§ 154	26.06.2018
Tekninen lautakunta	§ 96	14.05.2019

Kaavaluonnoskartta ja -määräykset sekä kaavaselostus ovat **oheismateriaalina**.

Lisätietoja: yleiskaavapäällikkö Marko Luukkonen,
marko.luukkonen(a)kouvola.fi, p. 02061 57169,
kaavoitusinsinööri Olli Ruokonen, p. 02061 59235
olli.ruokonen(a)kouvola.fi

Teknisen johtajan päätösehdotus:

Tekninen lautakunta hyväksyy Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavan luonnoksen ja päättää asettaa kaavaluonnosaineiston 30 päivän ajaksi nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Teknisen lautakunnan päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Marko Luukkonen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 16.51.

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa:

Kouvolassa 20.5.2019



Ritva Ahola
Pöytäkirjanpitäjä

Jakelu

Luukkonen Marko
Ruokonen Olli
Kangasniemi-Kuikka Anne

Tekninen lautakunta	§ 154	26.06.2018
Tekninen lautakunta	§ 96	14.05.2019

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Valmistelua tai täytäntöönpanoa koskevaan päätökseen ei saa hakea muutosta

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §.

Pöytäkirjan nähtäville asettaminen

Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäville 22.5.2019 kaupungin verkkosivulla.

Päätöksen tiedoksianto asianosaiselle

Päätös on lähetetty kirjeenä/sähköpostitse seuraavasti:
Päätöksen saaja: Jakelussa mainitut
Päätöksen lähettämispäivä: 20.5.2019
Lähettäjä: Ritva Ahola